A

MOHD ADZLAN HJ ZAINAL & YANG LAIN lwn. MAJLIS AGAMA ISLAM SELANGOR & SATU LAGI DAN SATU KES YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
SURAYA OTHMAN H
B [GUAMAN SIVIL NO: AT1-22-1179-2009 & AT2-21-390-2009]
2 JANUARI 2015

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Milikan kosong – Injunksi – Pemaju meninggalkan projek tanpa memohon sijil layak menduduki – Tuan tanah berjaya mendapatkan sijil layak menduduki dan memberi notis meminta bayaran daripada pembeli-pembeli – Notis mengandungi pengecualian daripada tanggungan dan liabiliti – Pembeli-pembeli enggan melunaskan bayaran menyebabkan tuan tanah enggan memberikan milikan kosong dan kunci rumah – Sama ada tuan tanah melangkaui kapasiti sebenar – Sama ada tuan tanah bertindak sebagai pemaju –*
D *Sama ada tuan tanah boleh memohon sijil layak menduduki – Sama ada bercanggah dengan s. 7, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966*

UNDANG-UNDANG PERLEMBAGAAN: *Hak terhadap harta – Perlembagaan Persekutuan, per. 13 – Tuan tanah enggan memberikan milikan kosong dan kunci rumah kepada pembeli-pembeli – Sama ada pembeli-pembeli dinafikan hak*
E *terhadap harta – Sama ada tuan tanah melanggar per. 13 Perlembagaan Persekutuan*

TORT: *Detinue – Hak terhadap harta – Tuan tanah enggan memberikan milikan kosong dan kunci rumah kepada pembeli-pembeli – Sama ada pembeli-pembeli*
F *mempunyai hak milik sah ke atas unit-unit hartanah – Sama ada hak milik dinafikan oleh tuan tanah – Sama ada keengganan tuan tanah memberikan milikan kosong dan kunci rumah kepada pembeli-pembeli munasabah – Sama ada elemen-elemen detinue berjaya dibuktikan*

G Plaintif pertama hingga ke-59, pembeli unit-unit apartment yang terletak di atas tanah milik Majlis Agama Islam Selangor ('MAIS'), telah memasuki perjanjian jual beli ('PJB') dengan Cosmopro selaku pemaju. Melalui satu surat ikatan penyerahakkan, Cosmopro menyerahkan segala hak dan tanggungjawab di bawah perjanjian usahasama yang dimasuki olehnya dengan MAIS kepada Mercu Sa-laam. Namun begitu, Mercu Sa-laam telah
H meninggalkan projek tersebut tanpa memohon sijil layak menduduki ('CF') bagi hartanah tersebut. Walau bagaimanapun, MAIS berjaya mendapatkan CF daripada Majlis Bandaraya Shah Alam dan mengarahkan Mercu Sa-laam untuk memberikan milikan kosong kepada plaintif-plaintif. Apabila Mercu Sa-laam enggan melaksanakannya, MAIS mengeluarkan satu notis meminta bayaran daripada plaintif-plaintif bagi tujuan penyerahan milikan kosong.
I Notis tersebut mengandungi satu akujanji yang melepaskan MAIS daripada sebarang tanggungan atau liabiliti. Plaintif-plaintif enggan menandatangani akujanji tersebut lantas menyebabkan MAIS enggan menyerahkan milikan

kosong dan kunci rumah kepada mereka. Plaintif-plaintif memohon perintah injunksi di Mahkamah Tinggi bagi mendapatkan kunci-kunci rumah yang dipegang oleh MAIS dan permohonan ini telah dibenarkan. Plaintif-plaintif seterusnya memohon suatu deklarasi melalui permohonan ini untuk mengisytiharkan akujanji tersebut adalah terbatal dan tidak sah dengan menghujahkan bahawa (i) MAIS melangkaui kapasitinya sebagai tuan tanah dan telah bertindak sebagai pemaju melalui tulisan; (ii) tindakan MAIS melalui penyerahan milikan kosong dan akujanji pembeli bercanggah dengan per. 13 Perlembagaan Persekutuan ('Perlembagaan'), s. 7 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 ('Akta') dan kl. 10 PJB; dan (iii) tindakan MAIS menolak dan menafikan hak plaintif-plaintif daripada mengambil milikan kosong terjumlah kepada perlakuan tort 'conversion' dan 'detinue';

Diputuskan (membenarkan permohonan dengan kos):

(1) Dalam surat MAIS yang dirujuk oleh plaintif-plaintif dalam mendakwa bahawa MAIS telah melangkaui kapasitinya sebagai tuan tanah dengan bertindak sebagai pemaju, MAIS hanya menjelaskan bahawa ia perlu melangkaui kapasiti sebagai tuan tanah bagi tujuan memohon CF bagi hartanah tersebut. Kenyataan tersebut tidak bermaksud MAIS telah menukar kapasitinya kepada pemaju. Tidak menjadi kesalahan jika tuan tanah memohon CF. (perenggan 16, 17 & 19)

(2) MAIS bukanlah pemaju projek tersebut dan hanya membantu menyerahkan milikan kosong bagi pihak pemaju. Oleh itu, perbuatan MAIS tidak bercanggah dengan per. 13 Perlembagaan dan s. 7 Akta. MAIS juga tidak melanggar kl. 10 PJB kerana ia bukanlah satu pihak kepada perjanjian tersebut yang dimasuki antara plaintif-plaintif dan pemaju iaitu Cosmopro. (perenggan 27 & 28)

(3) Saksi-saksi yang dikemukakan oleh MAIS sendiri mengakui bahawa kunci-kunci rumah telah dipegang oleh MAIS dan MAIS gagal menyerahkannya kepada plaintif-plaintif sehingga perintah injunksi dikeluarkan. Perbuatan MAIS jelas terjumlah kepada tort 'detinue' kerana menahan kunci rumah milik plaintif-plaintif sebagai pembeli yang merupakan pemilik sah selepas PJB ditandatangani dan selepas CF diperolehi. Tindakan MAIS telah menafikan hak plaintif-plaintif sebagai pembeli-pembeli terhadap pemilikan rumah tersebut. Tambahan lagi, MAIS bukanlah pihak yang sepatutnya memegang kunci-kunci tersebut. (perenggan 34 & 35)

Kes-kes yang dirujuk:

Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v. Chang Ching Chuen & Ors & Another Case [1995] 3 CLJ 639 CA ***(dirujuk)***

Director of Forestry, Sabah & Anor v. Mau Kam Tong & Ors And Another Appeal [2010] 3 CLJ 377 CA ***(dirujuk)***

Lam Teik Kai v. Hallam Nominees Ltd & Ors [1970] 1 LNS 55 HC ***(dirujuk)***

Lum Sow Kuen v. Chuah Choong Heong & Ors [1998] 4 CLJ Supp 161 HC ***(dirujuk)***

A *MBf Finance Bhd v. Teoh Soon Kok [2007] 10 CLJ 346 HC* ***(dirujuk)***
Rimba Muda Timber Trading v. Lim Kuoh Wee [2006] 3 CLJ 93 ***(dirujuk)***
Sivalingam Periasamy v. Periasamy & Anor [1996] 4 CLJ 545 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Federal Constitution, art. 13
B Housing Development (Control And Licensing) Act 1966, s. 7

Bagi pihak defendan - Azni Iffah Abd Aziz; T/n Abu Zahar Syed Mohd Fuad & Partners
Bagi pihak plaintif-plaintif - Mohaji Selamat (Ismail Yahya bersamanya); T/n Mohaji, Hazury & Ismail

Dilaporkan oleh Najib Tamby
C

PENGHAKIMAN

Suraya Othman H:

Pengenalan

D

[1] Kes No. 22-1179-2009 dan No. 21-390-2009 telah digabungkan dan ditetapkan untuk perbicaraan bersama kerana melibatkan fakta kes, defendan-defendan dan persoalan undang-undang yang sama. Perbicaraan penuh kes dijalankan di antara 59 orang plaintif dan defendan kedua, Majlis
E Agama Islam Selangor ("MAIS") kerana defendan pertama, Cosmopro Planners Sdn Bhd ("Cosmopro") telah digulungkan dan plaintif telah menarik balik tindakan terhadap Cosmopro. Manakala bagi defendan ketiga, Mercu Sa-laam Sdn Bhd ("Mercu Sa-laam"), penghakiman ingkar telah dimasukkan pada 24 Oktober 2013.

F **[2]** Tuntutan plaintif-plaintif terhadap MAIS adalah berasaskan 'tort of conversion and detinue' di mana plaintif-plaintif mendakwa telah dipaksa oleh MAIS menandatangani akujanji dan syarat tambahan di dalam notis penyerahan milikan kosong bertarikh 13 Julai 2004. Plaintif-plaintif mendakwa bahawa MAIS telah bertindak secara salah dengan enggan
G memberikan milikan kosong dan kunci rumah kepada plaintif-plaintif dan bahawa MAIS telah bertindak melangkaui kapasiti sebagai tuan tanah apabila bertindak sebagai pemaju. Oleh yang demikian, plaintif-plaintif menuntut deklarasi bahawa syarat tambahan yang mengandungi akujanji tersebut adalah terbatal dan tidak sah serta menuntut ganti rugi am, ganti rugi teruk dan tauladan, faedah dan kos.

H

Fakta Kes

[3] Plaintif pertama hingga plaintif ke-59 adalah pembeli kepada unit-unit hartanah di Apartmen Bestari di bawah Projek Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan di PT 760, Persiaran Kemajuan Seksyen 16, Shah Alam,
I Selangor. MAIS adalah tuanpunya tanah berdaftar yang dikenali sebagai No. HS (D) 142057 No PT 760 Seksyen 16, Bandar Shah Alam Daerah Petaling Jaya.

[4] MAIS telah memasuki perjanjian usahasama dengan Cosmopro, dimana Cosmopro bersetuju memajukan projek pembinaan Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan di Persiaran Kemajuan, Seksyen 16, Shah Alam, Selangor. Plaintif-plaintif telah memasuki perjanjian jual beli dengan Cosmopro yang merupakan pemaju bagi projek tersebut. Melalui satu "deed of assignment" bertarikh 4 Januari 2005, Cosmopro telah menyerahkan segala hak dan tanggungjawab di bawah perjanjian usahasama tersebut kepada Mercu Sa-laam. Deed of assignment tersebut menyatakan bahawa Mercu Sa-laam sebagai penerima serah hak akan melaksanakan dan terikat dengan terma-terma di dalam perjanjian tersebut seolah-olah Mercu Sa-laam adalah Cosmopro, iaitu pemaju.

[5] Mercu Sa-laam telah meninggalkan projek tersebut tanpa memohon sijil layak menduduki bagi hartanah tersebut. Oleh yang demikian milikan kosong hartanah tidak dapat diserahkan kepada plaintif-plaintif sebagai pembeli. MAIS kemudian atas dasar perikemanusiaan telah membantu memohon mendapatkan sijil layak menduduki ("CF") daripada pihak Majlis Bandaraya Shah Alam ("MBSA"). Sijil layak menduduki diperolehi pada 27 Mei 2009. MAIS telah mengarahkan Mercu Sa-laam untuk memberi milikan kosong kepada plaintif memandangkan deed of assignment yang dimasuki oleh Mercu Sa-laam sebagai "assignee" memperuntukkan tanggungjawab melaksanakan tugas pemaju adalah ke atas Mercu Sa-laam. Walau bagaimanapun Mercu Sa-laam enggan melaksanakan tugas tersebut. MAIS kemudian membuat serahan milikan kosong kepada plaintif-plaintif bagi pihak Mercu Sa-laam.

[6] MAIS telah mengeluarkan satu notis bertarikh 13 Julai 2009 kepada plaintif-plaintif bagi tujuan penyerahan milikan kosong. Notis bertarikh 13 Julai 2009, antara lain, menyatakan perkara-perkara seperti berikut:

(a) MAIS menyatakan bahawa serahan milikan kosong akan dilakukan pada 19 Julai 2009; dan

(b) Sebelum boleh menuntut serahan milikan kosong, plaintif-plaintif harus terlebih dahulu melunaskan segala bayaran menurut s. 4.03 perjanjian jual beli kepada pihak pemaju sebagaimana di lampiran A notis tersebut.

[7] Plaintif-plaintif tidak berpuas hati terhadap notis tersebut kerana terdapat syarat tambahan mengenai akujanji yang melepaskan MAIS dari sebarang tanggungan atau liabiliti. Akujanji pembeli tersebut berbunyi sedemikian:

> Dengan ini saya/kami bersetuju dan berakujanji dengan Majlis (Tuan Tanah) bahawa saya/kami menerima dan memahami isi kandungan Notis Penyerahan Pemilikan kosong yang dikeluarkan oleh tuan tanah bertarikh 13.7.2009 dan mengakui bahawa tuan tanah dalam melaksanakan penyerahan pemilikan kosong unit tersebut di atas adalah bertindak menjalankan kewajipan pihak pemaju di bawah Perjanjian Jual Beli; dan;

Di dalam perenggan kedua dinyatakan seperti berikut:

> Saya/kami juga bersetuju dan berakujanji menerima pemilikan kosong unit tersebut di atas tertakluk kepada hak-hak saya/kami di dalam Perjanjian Jual Beli dan saya/kami berakujanji untuk tidak akan memfailkan sebarang tuntutan/tindakan undang-undang ke atas Tuan Tanah terhadap kerugian yang ditanggung oleh saya/kami disebabkan kegagalan, kemungkiran, ketinggalan dan/atau kecuaian pihak pemaju, wakilnya atau pemegang serah hak dalam melaksanakan Perjanjian Jual Beli unit tersebut di atas.

[8] MAIS enggan menyerahkan milikan kosong dan kunci rumah kepada plaintif-plaintif kerana plaintif-plaintif enggan menandatangani akujanji tersebut. Plaintif-plaintif kemudian telah memohon perintah injunksi di mahkamah bagi mendapatkan kunci-kunci rumah yang disimpan oleh MAIS. Mahkamah Tinggi telah memberikan perintah injunksi mengarahkan MAIS menyerahkan kunci-kunci rumah kepada plaintif-plaintif. Plaintif-plaintif kemudian memfailkan tindakan ini.

Hujahan Plaintif-plaintif

[9] Plaintif-plaintif diwakili oleh Encik Mohaji Selamat dan Encik Ismail Yahya. Berkaitan dengan isu serahan milikan kosong, plaintif-plaintif berhujah bahawa MAIS telah melangkaui kapasiti sebagai tuan tanah dan telah secara sukarela bertindak sebagai pemaju. Ini dapat dilihat apabila MAIS telah mendapatkan kelulusan dari pihak-pihak berkenaan bagi mendapatkan sijil perakuan layak menduduki (CF). Di dalam surat akujanji tersebut juga secara jelas menyatakan bahawa MAIS bertindak menjalankan kewajipan pihak pemaju. Plaintif-plaintif berhujah bahawa MAIS berterusan memegang kunci-kunci rumah selagi plaintif-plaintif tidak menandatangani akujanji tersebut. Tindakan MAIS tersebut telah menolak dan menafikan hak plaintif-plaintif dari mengambil milikan kosong. Plaintif-plaintif berhujah bahawa tindakan MAIS terjumlah kepada perlakuan "tort conversion" dan "detinue".

[10] Seterusnya plaintif-plaintif berhujah bahawa peguamcara MAIS telah gagal melakukan soal balas terhadap saksi SP1 dan SP2 bagi mencabar keterangan berkenaan MAIS telah menahan kunci-kunci bagi unit-unit yang telah dibeli oleh plaintif-plaintif. Kegagalan menyoal balas terjumlah kepada bersifat keterangan yang tidak dicabar dan penerimaan keterangan tersebut, iaitu, pengakuan oleh MAIS bagi kesalahan "tort conversion" dan "detinue". Peguamcara plaintif merujuk kepada kes *Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v. Chang Ching Chuen & Ors & Another Case* [1995] 3 CLJ 639 dan *Sivalingam Periasamy v. Periasamy & Anor* [1996] 4 CLJ 545.

[11] Dalam menghujahkan isu bahawa akujanji dan syarat tambahan di dalam notis serahan milikan kosong tersebut, plaintif menyatakan bahawa tindakan MAIS menghalang plaintif-plaintif mengambil kunci rumah adalah bercanggah dengan perjanjian jual beli dan per. 13 Perlembagaan Persekutuan. Perbuatan MAIS memaksa plaintif-plaintif menandatangani

akujanji tersebut juga bercanggah dengan s. 7 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1996 dan kl. 10 Perjanjian Jual Beli. Plaintif merujuk kepada kes *MBf Finance Bhd v Teoh Soon Kok* [2007] 10 CLJ 346 dan *Director of Forestry, Sabah & Anor v. Mau Kam Tong & Ors And Another Appeal* [2010] 3 CLJ 377.

Hujahan MAIS

[12] MAIS diwakili oleh Puan Azni Iffah binti Abd. Aziz dan beliau berhujah bahawa dengan memohon sijil layak menduduki (CF), ia tidak mengubah kapasiti MAIS sebagai tuan tanah atau menukar status MAIS menjadi pemaju. Akujanji di dalam notis penyerahan milikan kosong tersebut tidak menghalang plaintif-plaintif dari menuntut kerugian daripada pemaju iaitu Mercu Sa-laam. Malahan akujanji tersebut juga tidak bercanggah dengan Perjanjian Jual Beli.

[13] Puan Azni Iffah binti Abdul Aziz selanjutnya menyatakan bahawa tidak ada obligasi kontrak yang menuntut MAIS membantu menyempurnakan kerja-kerja yang tidak disempurnakan oleh pemaju iaitu Mercu Sa-laam. MAIS tidak mempunyai liabiliti terhadap plaintif-plaintif, maka adalah tidak munasabah perlakuan MAIS dianggap perlakuan "conversion" dan "detinue".

Isu-isu Yang Perlu Diputuskan Oleh Mahkamah

[14] Melalui penyataan isu terpinda untuk dibicarakan yang difailkan oleh kedua-dua pihak, terdapat lima isu yang dikemukakan untuk diputuskan oleh mahkamah. Walaubagaimanapun, selepas meneliti setiap satu darinya, isu-isu tersebut adalah saling berkait dan berhubung. Hanya terdapat dua (2) isu sahaja yang perlu diputuskan iaitu:

(i) Sama ada MAIS telah melangkau kapasitinya sebagai tuan tanah dan telah bertindak sebagai pemaju melalui tulisan, tindakan dan perbuatan/perlakuan MAIS sebagaimana berikut:

   (a) Melalui surat bertarikh 23 Julai 2009, MAIS mengakui bahawa mereka telah melangkaui kapasiti sebagai tuan tanah dengan tindakan-tindakan mereka mendapatkan kelulusan dari pihak berkenaan (MBSA) bagi mendapatkan sijil layak menduduki;

   (b) MAIS mengeluarkan akujanji dengan jelas menyatakan bahawa MAIS bertindak menjalankan kewajipan pihak pemaju dibawah perjanjian jual beli;

   (c) MAIS berterusan memegang kunci-kunci rumah projek tersebut dan enggan menyerahkan kepada plaintif-plaintif selagi akujanji tidak ditandatangani;

   (d) MAIS mengeluarkan notis penyerahan milikan kosong bertarikh 13 Julai 2009;

(e) MAIS meminta plaintif-plaintif membuat bayaran menurut s. 4.03 perjanjian jual beli kepada MAIS.

(ii) Sama ada MAIS secara salah menyimpan kunci-kunci rumah milik plaintif-plaintif dan enggan menyerahkan kunci rumah tanpa sebarang sebab yang dibenarkan undang-undang terjumlah kepada "tort of conversion" dan "detinue".

Keputusan Mahkamah

[15] Plaintif-plaintif telah memanggil tiga saksi manakala MAIS telah memanggil seorang saksi untuk beri keterangan dalam kes ini. Saksi-saksi adalah:

(i) SP1: Encik Ahmad Marzuki bin Mohmud, seorang juruteknik dan pembeli rumah tersebut;

(ii) SP2: Encik Badrul Hisham bin Shamsuddin, bekerja sendiri, dan juga pembeli rumah tersebut;

(iii) SP3: Puan Hajjah Rose Zairani binti Hj Marmuji, seorang arkitek di MBSA; dan

(iv) SD1: Puan Rohaidah binti Abu Zaid, seorang pengurus perancangan di bahagian pengurusan hartanah projek MAIS.

Isu Pertama

Sama ada MAIS Telah Melangkau Kapasitinya Sebagai Tuan Tanah Dan Telah Bertindak Sebagai Pemaju Melalui Tulisan, Tindakan Dan Perbuatan/Perlakuan MAIS Sebagaimana Berikut

[16] Bagi membincangkan isu pertama sama ada MAIS telah melangkaui kapasiti sebagai tuan tanah dengan bertindak sebagai pemaju, plaintif merujuk kepada surat bertarikh 23 Julai 2009 di dalam ikatan dokumen yang mana surat tersebut merupakan surat jawapan oleh MAIS kepada peguamcara plaintif berhubung isu penyerahan notis milikan kosong. Jika diteliti surat bertarikh 23 Julai 2009 tersebut, tidak dalam mana-mana keadaan menyatakan bahawa kapasiti MAIS sebagai tuan tanah bertukar menjadi pemaju.

Di dalam perenggan 7 surat bertarikh 23 Julai 2009 dinyatakan sebagai berikut:

> Pihak MAIS juga ingin menekankan bahawa pihak MAIS telah melangkaui kapasitinya sebagai Tuan Tanah yang sepatutnya hanya menunggu untuk menerima pulangan daripada projek pembangunan tersebut melalui tindakan MAIS membantu mendapatkan kelulusan daripada pihak-pihak yang berkenaan bertujuan untuk mendapatkan Sijil Perakuan Layak Menduduki (Certificate of Fitness) demi membantu pembeli-pembeli mendapatkan dan menikmati unit-unit yang telah dibeli.

[17] Jelas daripada perenggan 7 surat tersebut, MAIS menjelaskan bahawa MAIS perlu melangkaui kapasiti sebagai tuan tanah bagi tujuan memohon sijil layak menduduki (CF) bagi hartanah tersebut. Kenyataan MAIS di dalam surat tersebut tidak bermaksud MAIS telah menukar kapasitinya sebagai pemaju. Melalui keterangan saksi SP3, beliau telah mengesahkan bahawa permohonan sijil layak menduduki dibuat oleh arkitek bagi pihak MAIS. SP3 juga mengesahkan bahawa permohonan CF hanya boleh dikemukakan oleh perunding arkitek sahaja dimana SP3 menyatakan semasa soal balas tentang isu permohonan CF seperti berikut:

S: Setuju jika saya katakan bahawa Tetuan Mastor Arkitek mungkin memohon mendapatkan CF bagi pihak MAIS dan mungkin juga bagi pihak pemaju. Setuju atau tidak?

J: Pada hemat Majlis, permohonan itu adalah untuk pihak MAIS. Tidak timbul samada pemaju atau tidak.

...

S: Sepanjang pengalaman Puan Hajjah, adakah menjadi kesalahan untuk pemilik berdaftar tanah tersebut memohon CF:

J: Tidak, dengan syarat pada setiap permohonan ini pihak yang membangunkan sesuatu pembangunan itu ialah sama.

S: Tapi tidak salahlah untuk MAIS meminta CF sebagai pemilik berdaftar?

J: Ya, tidak salah.

Semasa pemeriksaan semula saksi SP3 tentang isu ini:

S: Puan, rakan bijaksana saya peguam MAIS tanya, adakah menjadi satu kesalahan kalau pemilik berdaftar yang memohon CF dan Puan jawab tidak dengan syarat pihak yang sama adalah pihak yang membangunkan projek. Apa maksud puan pihak yang sama membangunkan projek?

J: Dalam setiap pelan pembangunan yang dikemukakan oleh pihak perunding akan tertera nama pemilik bangunan dan juga untuk siapa pembangunan itu dibina. Pihak Majlis beranggapan untuk pembangunan ini walaupun tidak tertera nama pemilik ianya adalah pembangunan untuk Tetuan MAIS dan pemiliknya adalah MAIS.

S: Dalam pelan pindaan terbaru tidak dinyatakan siapa pemaju. Jadi bila puan kata dengan syarat pihak yang membangunkan adalah pihak yang sama. Jadi pada pandangan atau pertimbangan MBSA sebelum kelulusan CF, siapa yang membangunkan projek ini?

J: Pembangunan ini diluluskan untuk MAIS, dalam sesuatu kelulusan projek pembangunan nama pemaju tidak perlu tertera pada pelan lulus atau tajuk cadangan pembangun. Sesuatu pembangunan itu ialah untuk pemilik tapak.

[18] Jadi jelas melalui keterangan saksi plaintif-plaintif SP3 bahawa tidak menjadi kesalahan kepada tuan tanah memohon sijil layak menduduki. SP3 juga bersetuju bahawa sebarang pertukaran pemaju hendaklah dimaklumkan oleh arkitek dan bukannya menjadi tanggungjawab tuan tanah.

[19] Justeru jelas surat 23 Julai 2009 melalui kenyataan MAIS bahawa MAIS telah melangkaui kapasiti sebagai tuan tanah dan telah memohon CF, sama sekali tidak menjadi kesalahan, dan ianya adalah dibuat demi bagi membantu pembeli-pembeli rumah iaitu plaintif-plaintif.

[20] Berhubung isu akujanji di dalam notis penyerahan milikan kosong bertarikh 13 Julai 2009, plaintif-plaintif mendakwa MAIS sendiri telah membuat pengakuan di dalam perenggan kedua notis tersebut bahawa MAIS mengeluarkan notis atas kapasiti sebagai pemaju.

Perenggan kedua notis bertarikh 13 Julai 2009 di dalam ikatan dokumen adalah seperti berikut:

> 2. Adalah dimaklumkan bahawa pemilikan kosong projek pembangunan yang tersebut diatas telah sedia diserahkan kepada pihak Tuan/Puan dan pihak MAIS sebagai Pemilik Hartanah dan didalam menjalankan kewajipan Pihak Pemaju dibawah perjanjian akan melaksanakan penyerahan milikan kosong unit tersebut ...

[21] Akujanji pembeli yang dilampirkan bersama notis serahan milikan kosong berbunyi sedemikian:

> Dengan ini saya/kami bersetuju dan berakujanji dengan Majlis (Tuan Tanah) bahawa saya/kami menerima dan memahami isi kandungan Notis Penyerahan Pemilikan kosong yang dikeluarkan oleh tuan tanah bertarikh 13.7.2009 dan mengakui bahawa tuan tanah dalam melaksanakan penyerahan pemilikan kosong unit tersebut di atas adalah bertindak menjalankan kewajipan pihak pemaju di bawah Perjanjian Jual Beli; dan;

Di dalam perenggan kedua dinyatakan seperti berikut:

> Saya/kami juga bersetuju dan berakujanji menerima pemilikan kosong unit tersebut di atas tertakluk kepada hak-hak saya/kami di dalam Perjanjian Jual Beli dan saya/kami berakujanji untuk tidak akan memfailkan sebarang tuntutan/tindakan undang-undang ke atas Tuan Tanah terhadap kerugian yang ditanggung oleh saya/kami disebabkan kegagalan, kemungkiran, ketinggalan dan/atau kecuaian pihak pemaju, wakilnya atau pemegang serah hak dalam melaksanakan Perjanjian Jual Beli unit tersebut di atas.

[22] Saksi SP1 semasa soal balas setuju bahawa melalui deed of assignment di ms. 2 ke 5 ikatan dokumen, Mercu Sa-laam telah menggantikan Cosmopro sebagai pemaju. SP1 juga bersetuju bahawa MAIS (defendan kedua) masih lagi merupakan pemilik berdaftar (tuan tanah) dan tidak menukar kapasitinya sebagai pemaju. Semasa disoal balas seterusnya, SP1 juga menyatakan bahawa tiada apa-apa dokumen di dalam mahkamah selain deed of assignment yang menukar kapasiti Mercu Sa-laam kepada MAIS sebagai

pemaju. Saksi SP1 juga bersetuju bahawa akujanji pembeli seperti yang dilampirkan di dalam notis serahan milikan kosong tersebut tidak menghalang plaintif-plaintif dari menuntut apa-apa gantirugi terhadap pemaju (Mercu Sa-laam). SP1 juga bersetuju bahawa akujanji tersebut tidak bertentangan dengan mana-mana klausa perjanjian jual beli.

[23] Saksi SP2 juga bersetuju bahawa tidak terdapat mana-mana peruntukan dalam perjanjian jualbeli memperuntukkan MAIS sebagai tuan tanah bertanggungan kepada pembeli sekiranya projek lambat siap.

[24] Semasa pemeriksaan semula oleh peguamcara plaintif-plaintif, saksi SP1 menjelaskan bahawa perjanjian jual beli menyatakan bahawa pihak MAIS adalah tuan tanah dan plaintif-plaintif boleh menuntut dari pemaju. Ini bermakna plaintif-plaintif masih boleh menuntut sebarang tindakan undang-undang ke atas pemaju.

[25] Saksi SP2 semasa disoal balas juga mengesahkan bahawa tidak terdapat mana-mana klausa dalam perjanjian jual beli yang memperuntukkan MAIS sebagai tuan tanah bertanggungan kepada pembeli sekiranya projek lewat disiapkan atau diserahkan. SP2 juga setuju bahawa melalui deed of assignment, obligasi Mercu Sa-laam adalah sama seperti Cosmopro, iaitu, sebagai pemaju projek. SP2 juga setuju bahawa tiada sebarang dokumen lain yang memindah kapasiti Mercu Sa-laam kepada MAIS sebagai pemaju. SP2 juga setuju bahawa penyerahan milikan kosong sepatutnya dibuat oleh pemaju tetapi telah dibuat oleh MAIS kerana projek mengalami masalah:

> S: Setuju saya katakan bahawa surat di mukasurat 7 CBD-B, pihak MAIS tidak dipertikaikan masih merupakan pemilik hartanah tetapi hanya menjalankan kewajipan pihak pemaju dibawah perjanjian jual beli ini kerana pihak pemaju bermasalah. Setuju atau tidak?
>
> J: Setuju.

[26] Plaintif seterusnya dalam hujahan menyatakan bahawa perbuatan MAIS melanggar peruntukan per. 13 Perlembagaan Persekutuan, s. 7 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan juga kl. 10 perjanjian jual beli.

Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan memperuntukkan:

> **Hak terhadap harta**
>
> (1) Tiada seorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang.
>
> (2) Tiada undang-undang boleh memperuntukkan pengambilan atau penggunaan harta dengan paksa tanpa pampasan yang memadai.

Seksyen 7 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 memperuntukkan:

> In addition to the liabilities and duties imposed in sections 8 and 9, a licensed housing developer shall:

(g) where he considers that he is likely to become unable to meet his obligations to the purchasers at any stage of the housing development before the issuance of the certificate of completion and compliance, forthwith inform the Controller of such fact;

(h) undertake the following:

(i) within twenty-one days from the date of receipt by the housing developer of the certificate of completion and compliance, submit such certificate to the Controller; and

(ii) within twenty-one days after the date of handing over of vacant possession to the first purchaser of the housing accommodation in the housing development, inform the Controller in writing of the handing over;

(i) inform the Controller of any refusal in the issuance of certificate of completion and compliance;

(j) ensure that the development of the housing accommodation has been carried out in accordance with any requirements prescribed under any law regulating buildings and has exercised all such diligence as may be required for the issuance of certificate of completion and compliance and for the issuance and transfer of the titles to the housing accommodation to the purchasers; and

[27] Seksyen 7 Akta memperuntukkan tugas dan tanggungjawab pemaju dalam melaksanakan penyerahan milikan kosong terhadap pembeli. Perbuatan MAIS memohon sijil layak menduduki dengan tujuan membantu pembeli bukanlah satu kesalahan dan ini diakui sendiri oleh saksi SP3. Sebarang pertukaran pemaju perlulah dimaklumkan oleh arkitek dan bukan tanggungjawab tuan tanah. Oleh kerana MAIS bukanlah pemaju kepada projek tersebut, maka perbuatan MAIS jelas tidak bercanggah dengan peruntukan s. 7 Akta tersebut. Hujahan plaintif-plaintif bahawa MAIS telah melanggar kl. 10 perjanjian jual beli juga tidak boleh diterima oleh mahkamah. Ini kerana MAIS bukanlah satu pihak kepada perjanjian tersebut yang dimasuki antara plaintif-plaintif dan pemaju, Cosmopro.

[28] Adalah jelas bahawa notis penyerahan milikan kosong dan akujanji tambahan tersebut tidak mengubah kapasiti MAIS daripada tuan tanah kepada pemaju. Fakta ini tidak dipertikaikan oleh saksi SP1 dan SP2. Justeru tindakan MAIS melalui notis penyerahan milikan kosong dan akujanji pembeli adalah tidak bertentangan dengan per. 13 Perlembagaan Persekutuan dan s. 7 Akta Pemajuan Perumahan kerana MAIS hanya membantu menyerahkan milikan kosong bagi pihak pemaju dan tidak menukar kapasiti menjadi pemaju.

Isu kedua

Sama ada MAIS Secara Salah Menyimpan Kunci-kunci Rumah Milik Plaintif Dan Enggan Menyerahkan Kunci Rumah Tanpa Sebarang Sebab Yang Dibenarkan Undang-undang Terjumlah Kepada "Tort Of Conversion" Dan "Detinue"

Tort Konversi Dan Detinue (Conversion And Detinue)

[29] Tort konversi dan detinue disebut dalam salah satu buku bertajuk *Principles of the Law of Torts in Malaysia* by Wan Azlan Ahmad and Mohsin Hingun, Malayan Law Journal, 1998 edn, menyatakan bahawa bagi kesalahan detinue terdapat dua (2) keadaan seperti berikut:

(i) Yang pertama apabila seseorang mempunyai hakmilik terhadap sesuatu dan kehilangannya; dan

(ii) Kedua, keengganan tanpa sebab yang munasabah menyerahkan sesuatu kepada orang yang berhak.

Dalam keadaan kes semasa, MAIS telah menyimpan kunci-kunci rumah milik plaintif-plaintif dan enggan menyerahkannya jika plaintif-plaintif tidak menandatangani akujanji pembeli.

[30] Dalam kes *Lam Teik Kai v. Hallam Nominees Ltd & Ors* [1970] 1 LNS 55; [1971] 1 MLJ 146, mahkamah menyatakan:

> Detinue can be defined as the illegal detention of goods. The possession becomes illegal due to the withdrawal of consent by the owner of the goods, who initially may have consented to the defendant having possession of the same goods ...

Dalam kes *MBf Finance Bhd v. Teoh Soon Kok* [2007] 10 CLJ 346, pula disebut:

> ... to constitute a tort of conversion there must be a positive wrongful act of dealing with the goods in a manner inconsistent with the owner's rights, an intention in so doing to deny the owner's right or assert a right inconsistent with them ...

[31] Semasa perbicaraan, saksi SD1 sendiri memberi keterangan semasa soal balas bahawa kunci-kunci milik pembeli dipegang oleh MAIS sehingga perintah injunksi diperolehi oleh plaintif-plaintif. SD1 mengakui bahawa plaintif-plaintif tidak boleh memasuki rumah kerana tidak diserahkan kunci. Keterangan saksi SD1 adalah seperti berikut:

S: Apabila kunci tak diserahkan kepada penduduk, siapa yang simpan kunci?

J: Pada masa itu MAIS.

S: Kunci-kunci ini dipegang sehinggalah penduduk-penduduk mendapat injunksi. Betul?

J: Betul.

S: Dalam tempoh antara sehinggalah injunksi dapat di mahkamah, plaintif-plaintif tidak dapat masuk ke dalam rumah sebab tak ada kunci kerana kunci ada dengan MAIS, setuju?

J: Betul.

[32] Saksi SD1 juga bersetuju semasa soal balas bahawa plaintif-plaintif telah memperolehi perintah injunksi daripada mahkamah untuk mendapatkan kunci. Semasa pemeriksaan semula, SD1 menjelaskan justifikasi MAIS menyimpan kunci adalah bertujuan mengelak kekeliruan di mana MAIS tidak pernah menjadi pemaju dan untuk mengelak tindakan diambil terhadap MAIS.

[33] Saksi SP1 dan SP2 tidak disoal balas oleh peguam MAIS tentang kenyataan bahawa MAIS telah menahan kunci- kunci rumah plaintif-plaintif dan enggan menyerahkannya. Kenyataan saksi-saksi SP1 dan SP2 adalah bahawa MAIS enggan menyerahkan kunci kepada plaintif-plaintif sekiranya akujanji tambahan tidak ditandatangani. Kegagalan menyoal balas saksi plaintif-plaintif terjumlah kepada penerimaan keterangan tersebut. Prinsip dalam kes *Lum Sow Kuen v. Chuah Choong Heong & Ors* [1998] 4 CLJ Supp 161 dirujuk.

It must be accepted as trite that the failure to cross-examine a witness on important aspects of his evidence must be treated as acceptance of that part of his evidence.

[34] Dalam kes di hadapan mahkamah ini, adalah diakui oleh saksi defendan sendiri, DW1 bahawa kunci-kunci rumah telah dipegang oleh MAIS dan MAIS gagal menyerahkannya kepada plaintif-plaintif sehingga perintah injunksi dikeluarkan.

[35] Perbuatan MAIS jelas terjumlah kepada tort of detinue kerana menahan kunci rumah milik plaintif-plaintif sebagai pembeli yang merupakan pemilik sah selepas perjanjian jual beli ditandatangani dan selepas sijil layak menduduki diperolehi. Tindakan MAIS telah menafikan hak pembeli-pembeli (plaintif-plaintif) terhadap pemilikan rumah tersebut. Tambahan pula MAIS bukanlah pihak yang sepatutnya memegang kunci-kunci tersebut.

[36] Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Rimba Muda Timber Trading v. Lim Kuoh Wee* [2006] 3 CLJ 93; [2006] 4 MLJ 505, menyatakan:

Therefore the position is plain, whether the defendant acted with complete innocent or in good faith would not afford a defence to a claim in conversion by the true owner of the good or chattel. The common law has always leaned in favour of the true owner.

Kesimpulan

[37] Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan, isu bahawa MAIS telah bertindak melangkaui kapasiti sebagai tuan tanah adalah dijawab secara negatif yang mana MAIS mempunyai justifikasi bagi semua tindakan tersebut iaitu bagi membantu pembeli-pembeli iaitu plaintif-plaintif memperolehi milikan kosong hartanah tersebut. Walau bagaimanapun, tindakan MAIS menahan kunci-kunci rumah milik plaintif-plaintif terjumlah kepada perbuatan tort detinue sehingga menyebabkan plaintif-plaintif perlu memohon perintah injunksi bagi mendapatkan kunci tersebut. Oleh itu plaintif-plaintif telah berjaya membuktikan tuntutan mereka terhadap MAIS atas imbangan kebarangkalian. Mahkamah memerintahkan seperti berikut:

Kes No. 22-1179-2009

Prayer 105(f) dibenarkan bagi deklarasi bahawa tindakan MAIS enggan menyerahkan milikan kosong dan kunci rumah tanpa sebarang sebab terjumlah kepada tort conversion dan detinue yang mewajarkan gantirugi diberikan.

Prayer (h) dibenarkan bagi gantirugi teruk (aggravated damages) bagi kesalahan menahan kunci-kunci rumah plaintif. Ini kerana plaintif-plaintif terpaksa memohon perintah injunksi bagi mendapatkan kunci-kunci tersebut. Jumlah gantirugi teruk adalah sebanyak RM10,000.00 bagi tiap-tiap seorang plaintif.

Kes No. 21-390-2009

Prayer 66(f) dan (h) dibenarkan yang mana prayer nya adalah serupa dengan prayer 105(f) dan (h) dalam kes No. 22-1179-2009. Gantirugi teruk yang diawardkan juga sama sebanyak RM10,000.00 bagi tiap-tiap seorang plaintif.

Secara ringkas, tuntutan plaintif untuk prayer 105(f) dan (h) (bagi kes No. 22-1179-2009) dan prayer 66(f) dan (h) (bagi kes No. 21-390-2009) dibenarkan.

[38] Ganti rugi teruk ialah sebanyak RM10,000 bagi tiap-tiap seorang plaintif; 59 orang kesemuanya.

[39] Faedah 4% terhadap ganti rugi daripada tarikh pemfailan tersebut sehingga tarikh penghakiman dan faedah sebanyak 5% dari tarikh penghakiman sehigga tarikh penyelesaian penuh untuk kedua-dua kes.

Kos

[40] Puan Azni Iffah mencadangkan kos sebanyak RM30,000 untuk kedua-dua kes. Encik Mohaji Selamat pula pohon RM50,000 kos untuk tiap-tiap satu kes. Jumlah RM100,000 untuk kedua-dua kes. Ini kerana kes ini melibatkan:

(a) Terdapat permohonan *ex parte* dan *inter partes* bagi permohonan perintah injunksi;

A (b) Tiada rayuan oleh MAIS terhadap perintah injunksi yang diberikan oleh mahkamah;

(c) Melibatkan perbicaraan penuh di mana empat saksi; tiga saksi plaintif dan satu saksi defendan telah beri keterangan dan terdapat beberapa tarikh ditetapkan untuk pengurusan kes;

B

(d) Dokumen yang terlalu banyak kerana melibatkan 59 plaintif kesemuanya; dan

(e) Dua kes telah digabungkan.

C **[41]** Mengambil kira bahawa kes ini melibatkan beberapa tarikh telah ditetapkan untuk pengurusan kes dan terdapat permohonan injunksi dan banyak dokumen, maka saya berpendapat RM30,000 untuk tiap-tiap satu kes; jumlah RM60,000 untuk kedua-dua kes adalah sesuai dan berpatutan untuk diawardkan kepada plaintif-plaintif.

D

E

F

G

H

I